

4^{ème} trimestre 2017

Période analysée :

du 1^{er} octobre au 31 décembre 2017

Période de validité : 1^{er} trimestre 2018

Société de gestion : Primonial REIM
N° Agrément : GP 11000043 du 16/12/2011
N° Siren : 531 231 124 00037 RCS Paris
Date Agrément AIFM : 10 juin 2014

Service Clients Primonial REIM :
Tel. : 01 44 21 73 93
Email : serviceclients@primonialreim.com

CARACTÉRISTIQUES

SCPI : classique diversifiée

Capital : fixe

Date de création : 05 octobre 1988

N° Visa AMF : 88-84

Date de délivrance : 18 octobre 1988

Dernier N° Visa AMF : 11-27

Date du dernier Visa AMF : 19 août 2011

Durée de la SCPI : 99 ans

Capital Maximum Statutaire : 457 347 051 €

Dépositaire : CACEIS Bank

Évaluateur immobilier : EXPERTISES GALTIER

Appel à candidature

Sept postes de membres du Conseil de Surveillance de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER sont à pourvoir à l'occasion de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Primonial REIM procède à un appel à candidatures.

Les candidatures doivent être adressées avant le 31 mars 2018 à Primonial REIM, 36 rue de Naples - 75008 PARIS, à l'attention de Florent CHABROL. Le modèle de lettre de candidature à transmettre est disponible sur le site internet de la société : www.primonialreim.com



STÉPHANIE LACROIX
DIRECTRICE GÉNÉRAL
PRIMONIAL REIM

Chers Associés,

En 2017 le patrimoine de votre SCPI a été sensiblement renouvelé via 3 acquisitions de biens récents à Boulogne-Billancourt et La Défense. Dans la perspective d'une hausse modérée des taux, nous avons la conviction que la valeur patrimoniale du portefeuille d'Ufifrance Immobilier est le meilleur garant de l'avenir de la SCPI. Au 31 décembre 2017, le patrimoine d'Ufifrance Immobilier compte 26 actifs et se compose, en valeur, de 92 % de bureaux et 8 % de commerces. La totalité de ces actifs se situent en région parisienne, dont plus de 60 % à Paris intra-muros.

Le dernier trimestre de l'année a été particulièrement actif pour Ufifrance Immobilier. Comme annoncé dans le précédent bulletin trimestriel, le 88 rue de Villiers à Levallois-Perret a été cédé pour un prix net vendeur de 12 millions d'euros. Pour rappel, il avait été acquis par votre SCPI en 1999 pour un prix droits inclus de 5,7 millions d'euros.

Cette opération a permis à votre SCPI de se positionner sur deux actifs situés à La Défense. Après le Brexit, le premier quartier d'affaires en Europe fait partie des marchés tertiaires compétitifs pour l'attraction d'entreprises ou d'organisations internationales basées à Londres jusqu'à présent. Ufifrance Immobilier a ainsi acquis, en indivision avec d'autres fonds gérés par Primonial REIM, l'immeuble « le Vinci », situé dans la zone du Faubourg de l'Arche et loué à 100% à Nexans, l'un des leaders mondiaux de l'industrie du câble. Cette acquisition s'est faite via l'acquisition d'une quote-part des titres de la SCI Le Vinci, gérée par Primonial REIM. Votre SCPI a également pris une participation dans la SCI Hekla, détentrice de la Tour Hekla, projet emblématique de Jean Nouvel qui sera livré en 2020.

Suite à la cession de l'immeuble du 88 rue de Villiers à Levallois-Perret, qui était vacant, le taux d'occupation financier¹ s'élève à 95,3%. En outre plus de 1 600 m² ont été reloués par les équipes de Primonial REIM au cours du dernier trimestre, dont 1 200 m² dans l'actif situé 12, place de La Défense, qui constitue encore la principale vacance de la SCPI.

Sur le marché secondaire des parts, 18 452 parts ont été échangées au 4^{ème} trimestre 2017. Sur l'exercice 2017, le montant des transactions sur le marché secondaire de votre SCPI a atteint 9,7 millions d'euros, à un prix de part moyen de 159,56 euros.

La distribution au titre du 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 1,90 euros par part soit 7,60 euros par part au titre de l'exercice 2017, dans la continuité de l'exercice précédent.

À noter, que la politique d'investissement de la SCPI Ufifrance Immobilier a été modifiée lors de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 7 décembre 2017.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Source des données chiffrées : Primonial REIM. Les montants d'acquisitions sont droits inclus. L'investissement dans ce fonds est spéculatif et comporte des risques, dont le risque de perte en capital.

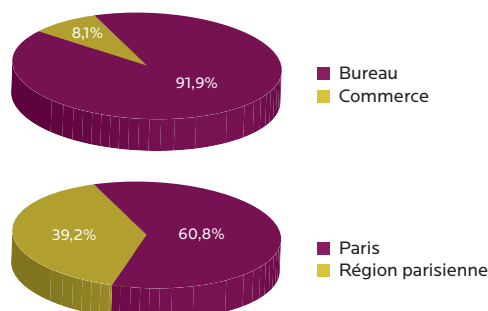
CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

Distribution au titre du 4 ^{ème} trimestre 2017	1,90 € brut / part
Nombre d'associés	9 150
Capitalisation (au prix de d'exécution ¹)	336 606 540 €
Parts en attente de retrait (0,20 % du nombre total de parts)	4 087
Taux d'occupation financier ¹	95,3 %
Trésorerie ²	3 466 735 €
Effet de levier ²	1,4

* sur la base d'un prix de part de 167,97 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/12/2017.

1. Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.
2. Calculé sur les valeurs au 31/12/2017.

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE*)
AU 31 DÉCEMBRE 2017



* ou par défaut en valeur d'acquisition pour les investissements réalisés depuis le 01/01/2017.

	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	30/09/2017
Nombre d'associés	9 558	9 329	9 329	9 150
Nombre de parts	2 078 203	2 078 203	2 078 203	2 078 203
Capital social nominal en €	317 965 059	317 965 059	317 965 059	317 965 059
Capitalisation* en €	336 606 540	313 393 012	313 393 012	336 606 540

* sur la base d'un prix de part de 161,97 euros correspondant au prix d'exécution TTC résultant de la confrontation du 05/12/2017.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

► Acquisition du trimestre

SCI Hekla**

Tour Hekla - avenue du Général De Gaulle - PUTEAUX (92)

Prix d'acquisition (DI*)	4 513 587 €
Surface	VEFA
Locataires	VEFA
Quote-Part de détention	5,0 %

Terrain Le Vinci

4, allée de l'Arche - COURBEVOIE (92)

Prix d'acquisition (DI*)	17 223 497 €
Surface	-
Locataires	-
Quote-Part de détention	45,0 %

SCI Le Vinci***

Le Vinci - 4, allée de l'Arche - COURBEVOIE (92)

Prix d'acquisition (DI*)	22 437 732 €
Surface	4 447 m ²
Locataires	Nexans
Quote-Part de détention	45,0 %

► Cession du trimestre

88/88bis, rue de Villiers - LEVALLOIS PERRET (92)

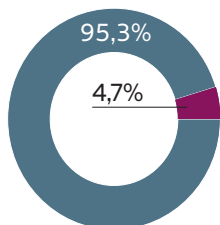
Prix de vente	12 000 000 €
Surface	1 830 m ²
Date d'acquisition	30/11/199

* DI : droits inclus

** SCI gérée par Amundi Immobilier

*** SCI gérée par Primonial REIM

► Taux d'occupation financier



■ Locaux occupés
■ Locaux vacants

Le taux d'occupation financier exprime la part des loyers, indemnités d'occupation facturées et indemnités compensatrices de loyers dans l'ensemble des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI était louée. Ce taux est mesuré le dernier jour ouvré du trimestre civil écoulé et ce pour les trois mois constituant ce trimestre.

► Situation locative au 31/12/2017

Le montant des loyers encaissés au titre du 4^{ème} trimestre 2017 s'élève à 5 073 340,03 euros.

	VILLE	ADRESSE	SURFACE EN M ²	% SURFACE TOTALE
Locaux vacants au 31/12/2017	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	1 460	2,1%
	Nanterre (92)	Plein Ouest - 177, avenue Georges Clémenceau	1 331	1,9%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	209	0,3%
	Paris (75)	120, boulevard Saint Germain	336	0,5%
	Paris (75)	18, rue Jean Giraudoux	248	0,4%
	Paris (75)	4/8, rue Sainte Anne	79	0,1%
TOTAL			3 663	5,2 %
Relocations au cours du trimestre	Courbevoie (92)	12, place de La Défense	1 223	1,7%
	Paris (75)	5, avenue d'Italie	241	0,3%
	SCI Ardeko - Boulogne-Billancourt (92)	Ardeko - 58, avenue Emile Zola	177	0,3%
TOTAL			1 641	2,3%
Congés délivrés au cours du trimestre	Paris (75)	5, avenue d'Italie	241	0,3%
	Paris (75)	33, avenue du Maine	640	0,9%
TOTAL			881	1,3%

MARCHÉ DES PARTS

	PRIX D'EXÉCUTION TTC	PRIX D'EXÉCUTION (NET VENDEUR)	PARTS ÉCHANGÉES
05/10/2017	161,97	145,00	7 881
03/11/2017	150,80	135,00	1 337
05/12/2017	161,97	145,00	9 116

► Transaction de gré à gré (hors marché secondaire) au cours du 4^{ème} trimestre 2017

80 parts ont été échangées de gré à gré au cours du trimestre à un prix de 135,00 euros par part.

REVENUS DISTRIBUÉS PAR PARTS (en euros)

	1 ^{ER} TRIMESTRE 2017	2 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	3 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017	4 ^{ÈME} TRIMESTRE 2017
Revenus fonciers	1,90	1,90	1,90	1,90
Revenus financiers	0,00	0,00	0,00	0,00
Revenus distribués	1,90	1,90	1,90	1,90

La société de gestion met en paiement l'acompte sur dividende au titre du trimestre écoulé le dernier jour ouvré du mois qui suit le trimestre écoulé.

Le TRI (Taux de Rentabilité Interne) annualisé d'Uifrance Immobilier s'élève pour la période 2013/2017 (TRI sur 5 ans) à 7,29 % et pour la période 2008/2017 (TRI sur 10 ans) à 5,35 %. Le TDVM* (Taux de Distribution sur Valeur de Marché) 2017 est de 4,76 %.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts sur un plein exercice, le montant des revenus perçus est égal à la somme des acomptes trimestriels par part multipliée par le nombre de parts détenues. Pour un associé ayant acquis ses parts en cours de trimestre, compte tenu de son délai de jouissance, du faible montant des revenus de produits financiers et des arrondis en découlant, le calcul de l'acompte pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

L'associé est imposé, non sur le revenu qu'il perçoit effectivement, mais sur sa part du résultat de la SCPI. Il y a ainsi une différence entre les revenus encaissés par l'associé (mis en distribution) et les revenus imposés (calculés sur les produits effectivement encaissés par la SCPI).

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

* TDVM : division du dividende brut versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) par le prix de part acquéreur moyen pondéré de l'année N.

VALEURS PAR PART

Valeur indicative IFI 2017	Discussion de place en cours, information communiquée ultérieurement
Valeur de réalisation au 31/12/2017	Information communiquée ultérieurement

Les personnes concernées par l'IFI doivent évaluer elles-mêmes la valeur de leurs parts.

FISCALITÉ DES REVENUS FINANCIERS - PRÉLÈVEMENT FORFAITAIRE UNIQUE (PFU)

À compter du 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30% qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8% (contre 24% pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2% (contre 15,5% pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

Pour les personnes physiques non résidentes, le taux de retenue à la source est aligné sur le taux de PFU, soit 12,8%. Le taux de retenue à la source est maintenu à 30% pour les personnes morales non résidentes.

RAPPEL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION / RETRAIT / CESSIION DE PARTS

Augmentation de capital. L'offre au public est à ce jour close.

Souscription d'une part. L'acquisition d'une part de la SCPI ne peut être réalisée qu'en fonction de l'existence d'un marché secondaire, animé par la société de gestion. Pour ce faire, l'investisseur doit adresser un mandat d'achat dûment complété, disponible auprès du service Associés de Primonial REIM. Le mandat signé et le règlement correspondant sont transmis à une agence Ufifrance Patrimoine, filiale d'UFF Banque.

Modalités de cession. La cession de parts de

la SCPI est libre et réalisée directement par les associés. Toutefois, il est rappelé que la liquidité de la SCPI dépend de l'existence d'un marché secondaire.

Registre des transferts. Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou de gré à gré donne lieu à une inscription sur le registre des associés. Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts. Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier

jour du mois au cours duquel est intervenue la cession. L'acheteur a droit aux revenus à compter du premier jour du mois suivant la cession.

Droit d'enregistrement. Les frais de transaction sont à la charge de l'acquéreur et comprennent notamment les droits d'enregistrement de 5 % ainsi qu'une commission de cession, fixée à 6 % TTC du prix d'acquisition.

RAPPEL DES CONDITIONS DES ORDRES

Registre des ordres. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.

Le prix d'exécution, le prix d'achat et la date de confrontation ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement sur le site Internet de la société de gestion (www.primonialreim.com) et peuvent être communiqués par téléphone au 01 44 21 73 93.

Périodicité des ordres. Le prix d'exécution est établi le 5 de chaque mois à 16h par confrontation des ordres d'achats et de vente inscrits sur le carnet d'ordres tels que pré-centralisés le 4 du même mois à 16h ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré précédent.

Exécution des ordres. Les ordres sont exécutés par la société de gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés.

Mode de transmission des ordres.

Les personnes désirant acheter ou céder des parts doivent adresser un ordre, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix avec sa limite, tous frais inclus. Les ordres de vente sont établis sans durée de validité.

Les ordres peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit entraîne la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix (vente) ou la diminue (achat),

- augmente la quantité de parts,

- modifie le sens de son ordre.

La transmission des ordres peut se faire :

- par lettre avec avis de réception.

L'inscription des ordres d'achat sur le carnet d'ordres est subordonnée à l'encaissement effectif des fonds reçus en règlement de l'opération.

Le délai d'encaissement des chèques est fixé à 5 jours ouvrés. Les ordres de vente sont constatés par un formulaire « mandat de vente » sur lequel le vendeur précise le nombre de parts à vendre et le prix minimum auquel il est disposé à céder les parts. Il ne peut être fixé de durée de validité de l'ordre de vente. Le vendeur peut demander que l'ordre de vente ne donne lieu à transaction que s'il peut être satisfait en totalité.

Blocage du marché. Si la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'AMF et elle convoque dans les 2 mois à compter de cette information une Assemblée Générale extraordinaire pour lui proposer la cession de tout ou partie du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

FISCALITÉ

Dispositif fiscal spécifique. La Société ne permet pas aux associés de bénéficier d'un régime fiscal spécifique. À l'instar des autres SCPI non fiscales, celle-ci est soumise aux conditions suivantes :

Régime micro foncier. Les détenteurs de revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent bénéficier du régime micro foncier à la condition de détenir également des revenus fonciers provenant d'immeubles détenus « en direct ».

Plus-values et produits financiers. Les plus-values sont imposées au taux proportionnel de 19 % après application de l'abattement pour durée de détention, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, soit en tout 34,5 %.

La loi de finances pour 2013 introduit une surtaxe additionnelle pour les plus-values nettes supérieures à 50 000 €. Le taux applicable est de 2 % à 6 % en fonction du montant de la plus-value réalisée.

À compter du 01/01/2013, les produits financiers sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Un prélèvement obligatoire à la source non libératoire est créé. Celui-ci constitue un acompte sur l'impôt sur le revenu futur. Pour les intérêts, le taux est de 24 %. Les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune peuvent demander à en être exonéré. Les contribuables

percevant moins de 2 000 € d'intérêts par an peuvent demander à être imposés au taux de 24 %.

Déclaration des revenus et IFI. Primonial REIM vous adressera les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018. Il est également précisé que les crédits relatifs au financement de parts de SCPI en nue-propriété ne peuvent plus être inscrits au passif. À compter du 01/01/2014, le taux de TVA applicable est de 20,00 %.

INFORMATIONS RÉGLEMENTAIRES

Endettement et effet de levier

La SCPI Ufifrance Immobilier peut recourir à l'endettement pour le financement de ses investissements dans la limite de 30% de la valeur des actifs immobiliers, tel qu'autorisé chaque année en Assemblée Générale.

L'effet de levier est une méthode qui permet d'augmenter l'exposition immobilière de la SCPI par le biais d'emprunts, crédits-baux, comptes courants d'associés, utilisation de facilités de caisse. L'effet de levier de la SCPI Ufifrance Immobilier est exprimé sous la forme d'un ratio entre son exposition et sa valeur de réalisation.

Profil de liquidité

Au 31/12/2017, 4 087 parts en attentes de retrait. La liquidité de la SCPI Ufifrance Immobilier est par conséquent peu organisée. 100% des actifs de la SCPI sont considérés non liquides. Aucun de ces actifs ne fait l'objet d'un traitement spécial.

La Société ne garantit ni la revente, ni le remboursement des parts. Les associés peuvent consulter le site internet de la société de gestion www.primonialreim.com ou appeler le 01 44 21 73 93, Service Clients de Primonial REIM.

Ufifrance Immobilier, Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe.

La Note d'information de la SCPI UFIFRANCE IMMOBILIER a reçu le visa SCPI n°11-27 en date du 19 août 2011 délivré par l'AMF et a été actualisée en juillet 2016. Elle est remise à tout souscripteur préalablement à sa souscription.

La Note d'information est également disponible gratuitement auprès de la société de gestion et sur le site internet www.primonialreim.com.

Primonial REIM : agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le numéro GP 11 000043.

Téléphone Service Clients : 01 44 21 73 93.

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION - UFIFRANCE IMMOBILIER - 4T2017